# Midland Accord Sdn Bhd & lain-lain lwn Gan Soon Ong & lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (KUANTAN) — SAMAN PEMULA NO 24–118 TAHUN 2004
SURAYA OTHMAN H
29 FEBRUARY 2008

*Prosedur Sivil — Bil kos — Penetapan — Rayuan terhadap keputusan penolong kanan pendaftar — Sama ada terdapat kekhilafan berkenaan prinsip — Sama ada berlaku pertindihan bayaran bil*

Ini merupakan rayuan plaintif-plaintif di bawah A 59 k 36 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 terhadap sebahagian keputusan penolong kanan pendaftar yang memerintahkan bahawa permohonan plaintif-plaintif untuk taksiran ganti rugi bagi jumlah kerugian kewangan untuk bil-bil peguamcara sebanyak RM50,304.60 adalah ditolak. Plaintif-plaintif, antara lain, menghujahkan bahawa; (i) bil-bil peguamcara yang dituntut merupakan kerugian yang boleh dituntut di bawah s 329(1) Kanun Tanah Negara akibat tindakan defendan memasukkan kaveat secara salah; (ii) bil-bil tersebut adalah kos guaman yang telah dibayar oleh plaintif-plaintif kepada peguamcaranya bagi tujuan menarik balik kaveat; (iii) isu mitigasi adalah tidak relevan memandangkan bil-bil telah dibayar dan merupakan kerugian sebenar plaintif-plaintif. Defendan-defendan dalam menjawab, antara lain, menghujahkan bahawa terdapat pertindihan dengan kos yang dipohon di dalam bil kos pihak plaintif dan pihak plaintif seharusnya mengambil tindakan untuk mengurangkan kerugiannya.

**Diputuskan**, menolak rayuan dengan kos:

Penemuan penolong kanan pendaftar berkaitan isu pertindihan adalah tepat dan beliau tidak melakukan apa-apa kekhilafan berkenaan dengan prinsip, maka mahkamah tidak sepatutnya mengganggu keputusan tersebut (lihat perenggan 13 & 15); *United Malayan Banking Corp v Syarikat Perumahan Luas Sdn Bhd* [1991] 3 MLJ 181 diikut.

**[English summary**

This was the plaintiffs' appeal under O 59 r 36 of the Rules of the High Court 1980 against part of the senior assistant registrar's decision in ordering

that the plaintiffs' application for assessment damages for amount of loss of monies for solicitor's bills amounting to RM50,304.60 be dismissed. The plaintiffs, inter alia, submitted that: (i) the solicitor's bills claimed was a claimable loss under s 329(1) of the National Land Code due to the defendants' action in entering a wrongful caveat; (ii) the said bills were legal fees paid by the plaintiffs to its solicitor for purposes of withdrawing the caveat; (iii) the issue of mitigation was not relevant as the bills had been paid and was the plaintiffs' actual loss. The defendants in replying, inter alia, submitted that there was an overlap in the costs applied in the bill of cost on the plaintiffs' part and that the plaintiffs should take action to reduce its loss.

**Held**, dismissing the appeal with costs:

The senior assistant registrar's findings in relation to the issue of overlap was accurate and he had not erred in principle, thus the court should not disturb the decision (see paras 13 & 15); *United Malayan Banking Corp v Syarikat Perumahan Luas Sdn Bhd* [1991] 3 MLJ 181 followed.]

**Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai penetapan bil kos, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2004 Reissue) perenggan 1466–1469.

**Kes-kes yang dirujuk**

*Coke & Coal Products (M) Sdn Bhd v Hon Swee Kong & Ors* [1999] 4 MLJ 453 (dirujuk)

*Gooi Hock Seng v Chuah Guat Khim, Pemegang Harta Pesaka Bagi Estet Chuah Teow Hock, simati* [2000] 3 AMR 3683 (dirujuk)

*Lim Tee Hin v Ledchumanan a/l Nagappan* [2004] 7 MLJ 212 (dirujuk)

*Lo Foi v Lee Ah Hong @ Lee Lum Sow & Ors* [1997] MLJU 310 (dirujuk)

*Quill Construction Sdn Bhd v Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [2003] 6 MLJ 279 (dirujuk)

*United Malayan Banking Corp v Syarikat Perumahan Luas Sdn Bhd* [1991] 3 MLJ 181 (diikut)

**Undang-undang yang dirujuk**

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 59
Kanun Tanah Negara s 329(1)

*Norhakmawati bt Basnan (bersama Ong Siew Wan) (Yip & Co) bagi pihak perayu.*
*Sreekant Pillai (bersama Rizal Hashim) (Sreekant Pillai) bagi pihak defendan.*

**Suraya Othman H:**

PENDAHULUAN

**[1]** Ini merupakan rayuan sivil oleh plaintif yang tidak berpuashati terhadap keseluruhan keputusan yang telah diberikan oleh saya pada tarikh 20 September 2007 yang memutuskan bahawa tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

LATAR BELAKANG KES

**[2]** Kandungan 68 adalah notis rayuan kepada hakim dalam kamar yang difailkan pada tarikh 27 September 2006 yang mana ia merupakan permohonan plaintif-plaintif di bawah A 59 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 [PU(A)50/1980] untuk merayu terhadap sebahagian keputusan penolong kanan pendaftar yang diberikan pada 21 September 2006 yang memerintahkan bahawa permohonan plaintif-plaintif untuk taksiran ganti rugi bagi jumlah kerugian kewangan untuk bil-bil peguamcara sebanyak RM50,304.60 ditolak. Pihak-pihak telah memfailkan hujahan bertulis masing-masing dan penolong kanan pendaftar juga telah menyertakan alasan penghakiman beliau untuk pertimbangan mahkamah.

PENGHUJAHAN

**[3]** Pihak plaintif mengemukakan penghujahan bertulis yang ditandakan sebagai kandungan (81) manakala penghujahan bertulis defendan adalah di kandungan (85). Ini diikuti dengan pemfailan hujahan balas plaintif di kandungan (87).

**[4]** Meneliti akan isi kandungan penghujahan bertulis plaintif, didapati pihak plaintif telah menghujahkan bahawa bil-bil peguamcara yang dituntut merupakan kerugian yang boleh dituntut di bawah s 329(1) Kanun Tanah Negara kerana pihak plaintif telah menanggung kerugian wang disebabkan kemasukan kaveat oleh pihak defendan secara salah. Pihak plaintif turut menghujahkan bahawa bil-bil tersebut adalah kos guaman yang telah dibayar oleh plaintif-plaintif kepada peguamcaranya bagi tujuan menarik balik kaveat. Disebabkan kesalahan defendan memasukkan kaveat persendirian, plaintif terpaksa melantik peguam untuk mewakili mereka dalam menarik balik kaveat tersebut.

**[5]** Pihak peguamcara plaintif telah merujuk kepada beberapa autoriti untuk menyokong hujahan mereka di antaranya kes *Lo Foi v Lee Ah Hong @ Lee Lum Sow & Ors* [1997] MLJU 310, kes *Quill Construction Sdn Bhd v Tan*

*Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [2003] 6 MLJ 279 dan kes *Lim Tee Hin v Ledchumanan a/l Nagappan* [2004] 7 MLJ 212. A

**[6]** Manakala peguamcara defendan di dalam hujahan balas mereka mempertikaikan kos yang dipohon oleh pihak plaintif di atas isu pertindihan (overlapping). Mereka menghujahkan bahawa terdapat pertindihan dengan kos yang dipohon di dalam bil kos pihak plaintif. Jikalau diteliti bil yuran peguamcaranya dengan bil kos ia adalah perkara yang sama dan adalah tidak adil untuk memberikan yuran peguamcara dan kos bagi tindakan yang sama. Jika pihak plaintif dibenarkan untuk berbuat demikian, ia akan memberikan pihak plaintif ganti rugi yang bertindih dengan kos. B C

**[7]** Peguamcara defendan juga menghujahkan bahawa pihak plaintif seharusnya mengurangkan ganti ruginya (mitigate their loss) dengan menarik balik saman pemula pada tarikh yang lebih awal dan tidak menunggu sehingga ke tarikh perbicaraan untuk berbuat demikian. Mereka merujuk mahkamah kepada beberapa autoriti seperti kes *Coke & Coal Products (M) Sdn Bhd v Hon Swee Kong & Ors* [1999] 4 MLJ 453 dan juga merujuk kembali kes yang diguna pakai oleh peguamcara plaintif iaitu *Quill Construction Sdn Bhd v Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [2003] 6 MLJ 279. D E

**[8]** Pihak peguamcara plaintif telah membalas penghujahan pihak defendan dengan menghujahkan bahawa isu mitigasi adalah tidak relevan memandangkan bil-bil yang dituntut telah dibayar oleh plaintif-plaintif kepada peguamcaranya dan merupakan kerugian sebenar yang telah dialami oleh plaintif-plaintif. Peguamcara plaintif telah merujuk kepada kes *Lo Foi v Lee Ah Hong @ Lee Lum Sow & Ors* [1997] MLJU 310 yang mana mahkamah melihat kepada tindak tanduk plaintif-plaintif dalam mengambil langkah-langkah untuk menarik balik kaveat bagi menentukan sama ada untuk membenarkan atau tidak tuntutan kehilangan pada nilaian hartanah. F G

**[9]** Menurut peguamcara plaintif lagi, kes ini hanya untuk taksiran ganti rugi bagi bil peguamcara sahaja dan tidak melibatkan sebarang tuntutan kerugian nilaian hartanah. Di samping itu juga, pihak peguamcara plaintif telah mengambil langkah-langkah yang wajar dan segera dalam memastikan kaveat yang dimasukkan oleh defendan ditarik balik. Peguamcara plaintif juga telah merujuk kepada kes *Coke & Coal Products (M) Sdn Bhd v Hon Swee Kong & Ors*. H

**[10]** Berkenaan dengan isu pertindihan (overlapping) pihak peguamcara plaintif telah menghujahkan bahawa 'fee' peguamcara dan kos yang I

ditaksirkan dalam bil kos pihak plaintif adalah dua perkara yang berbeza di mana ianya melibatkan kos di antara peguamcara dan anakguam dan kos antara pihak dengan pihak. Menurut peguamcara plaintif lagi bil-bil peguamcara yang dituntut adalah berpunca daripada kesalahan defendan-defendan memasukkan kaveat dan plaintif telah membayar 'fee' peguamcara tersebut.

PENEMUAN MAHKAMAH

**[11]** Setelah meneliti keseluruhan rayuan dan hujahan bertulis oleh kedua-dua belah pihak mahkamah menolak rayuan plaintif-plaintif dan mengekalkan keputusan penolong kanan pendaftar kerana terdapatnya isu pertindihan (overlapping) memandangkan di dalam bil kos (kandungan 57) untuk item No 104 pihak plaintif telah memasukkan jumlah untuk penyediaan saman pemula iaitu saman pemula untuk membatalkan kaveat persendirian defendan.

**[12]** Penolong kanan pendaftar telah membenarkan jumlah sebanyak RM7,000 berdasarkan alasan ianya hanyalah kes yang ringkas iaitu untuk pembatalan kaveat persendirian dan tidak melibatkan isu yang kompleks. Oleh yang demikian apabila pihak peguamcara plaintif menuntut sejumlah wang sebanyak RM50,304.60 bagi bayaran bil peguam untuk taksiran ganti rugi ianya merupakan satu pertindihan kepada item No 104 di dalam bil kos tersebut.

**[13]** Mahkamah turut meneliti alasan penghakiman yang disediakan oleh penolong kanan pendaftar dan mendapati penemuan berkaitan isu pertindihan (overlapping) adalah tepat. Mahkamah menggunapakai prinsip-prinsip yang digariskan di dalam kes *United Malayan Banking Corp v Syarikat Perumahan Luas Sdn Bhd* [1991] 3 MLJ 181 yang mana Hakim Edgar Joseph JR (ketika itu) telah memutuskan seperti berikut:

(1) *Unless it can be demonstrated that the taxing registrar had erred on a question of principle, the court would have no jurisdiction to interfere.*

(2) The effect of ss 121(1) and 132 of the Legal Profession Act 1976 ('the Act') is that a solicitor might be *remunerated in respect of contentious business done by him*, which is not the subject of an agreement, *by a gross sum but he has to deliver a detailed bill of charges on demand in which case it can be taxed.* In such a situation, the gross sum bill is wiped out, it being of 'no effect' with the result that the detailed bill is not explanatory of the gross sum bill but is a substituted bill for all purposes so that the amount claimed therein may be increased.

(3) In the circumstances, the submission that the clients' assent to have the bills of costs taxed and to treat the gross sum bills as withdrawn because it was vitiated by undue influence exerted by taxing solicitors must lose all its sting.

(Emphasis added.)

**[14]** Mahkamah juga membuat rujukan terhadap kes *Gooi Hock Seng v Chuah Guat Khim, Pemegang Harta Pesaka Bagi Estet Chuah Teow Hock, si mati* [2000] 3 AMR 3683 yang mana Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa:

The registrar's decision should not be interfered with unless there was error of principle or some other material error and for this purpose a broad overview of this matter should be taken. *The court will not interfere with the decision of taxing registrar upon a mere question of quantum if the taxing registrar has exercised his discretion after considering of all the circumstances and if no question of principles arises.* It is only when the taxing registrar's decision has been exercised on some wrong principle or the quantum allowed is obviously wrong that the judge will interfere.

(Emphasis added.)

**[15]** Di dalam kes hari ini, penolong kanan pendaftar tidak melakukan apa-apa kekhilafan pada soalan prinsip dan mahkamah tidak sepatutnya mengganggu keputusan beliau, lebih-lebih lagi jika ia melibatkan persoalan kuatum sahaja. Memandangkan bahawa kes ini berkaitan pembatalan kaveat persendirian di mana ianya tidak melibatkan isu rumit maka mahkamah berpendapat bahawa RM7,000 adalah memadai untuk penyediaan saman pemula dan tuntutan RM50,304 untuk bayaran bil peguamcara plaintif adalah bertindih dan tidak dibenarkan.

**[16]** Oleh yang demikian, berdasarkan kepada alasan-alasan yang disebut di atas mahkamah berpendapat notis rayuan kepada hakim dalam kamar di kandungan (68) wajar ditolak dan keputusan kanan pendaftar dikekalkan.

*Rayuan ditolak dengan kos.*

Reported by Zalmanizam Mahadi